**ДОГОВОР № \_\_/01/20-АН**

**аренды объекта недвижимости (офис)**

г. Новый Уренгой «\_\_»января 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Экостройсервис»**, именуемое в дальнейшем **"Арендодатель"**, в лице Генерального директора Газгиреева Хаваша Юшаавича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны , и **Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
2. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Помещения, а Арендатор обязуется принять в аренду Помещения, своевременно вносить Арендную плату и выполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.
3. Объектом аренды по настоящему Договору является: часть здания в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.**, расположенное по адресу: Ямало - Ненецкий автономных округ, г. Новый Уренгой, Восточная промзона.
4. Объект аренды принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 № 41/07, о чем 15.05.2007 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 89-72-37/018/2007-309, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 72НК 313817.
5. Арендатор обязуется использовать предоставленное помещение **для размещения офиса**. Объект аренды находится в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях, указанных в настоящем Договоре.
6. На момент заключения Договора Объект аренды третьим лицам не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.
7. Настоящий Договор не дает Арендатору права использовать Объект аренды в качестве своего местонахождения (юридического адреса). Арендатор имеет право использовать Помещение в качестве своего почтового адреса.
8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. Арендодатель обязуется:
      1. Передать в аренду Объекты свободными от притязаний третьих лиц.
      2. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.
      3. В случае выдачи предписаний государственными контролирующими и надзорными органами РФ своими силами и за свой счет оборудовать Помещение стационарными установками пожарной сигнализации, другими стационарными средствами пожаротушения, проводить перепланировку и капитальный ремонт Помещения, а также проводить ремонтные работы сетей инженерного обеспечения.
   2. Арендатор обязуется:
      1. Использовать Помещения исключительно по их назначению в соответствии с п. 1.4. настоящего Договора.
      2. Содержать Объекты в состоянии пригодном для эксплуатации, включая соблюдение санитарного состояния в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.
      3. Вносить Арендодателю арендную плату в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.
      4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.
      5. Не проводить реконструкции Объектов, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемых Объектов производить только с письменного разрешения Арендодателя.
      6. Производить уборку прилегающей территории за свой счет.
   3. Арендуемый Объект может сдаваться в субаренду Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.
9. РАСЧЕТЫ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ

3.1 Арендная плата взимается с Арендатора за пользование Объектом аренды и состоит из постоянной и переменной составляющих (далее по тексту - Постоянная составляющая Арендной платы и Переменная составляющая Арендной платы).

1. Начисление Арендной платы за Объект аренды производится с даты подписания Акта приема-передачи Помещений.
2. Оплата арендных платежей по настоящему Договору производится в рублях. Датой оплаты любых платежей по Договору является дата зачисления денежных средств в размере, соответствующем условиям Договора, на расчетный счет Арендодателя.
3. Постоянная составляющая Арендной платы - базовая арендная ставка - фиксированная часть суммы Арендной платы, подлежащая уплате Арендатором в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

В стоимость Постоянной составляющей Арендной платы входит стоимость услуг по эксплуатации Объекта (далее - Эксплуатационные услуги), оказываемых Арендодателем самостоятельно или с привлечением третьих лиц. Кроме эксплуатационных услуг в стоимость Постоянной составляющей Арендной платы также входит возмещение расходов Арендодателя на аренду земельного участка, на котором расположено здание объекта, а также расходов Арендодателя, направленных на управление Объектом аренды.

**Размер Постоянной составляющей Арендной платы за арендуемое Помещение** **составляет**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек в месяц за 1 квадратный метр, в том числе НДС 20%. (можно установить фиксированной суммой по договоренности)**

1. Постоянная составляющая Арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно, авансом, в полном объеме, в течении 5 (пяти) дней с даты предоставления Счета, выставленного не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, предшествующего расчетному. Первый арендный и обеспечительный платежи по Постоянной составляющей Арендной плате осуществляются в течение 3 (трех) банковских дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета.

За исключением первого месяца, все счета на оплату Постоянной составляющей Арендной платы, оформляемые в соответствии с условиями настоящего Договора, направляются Арендодателем Арендатору не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, предшествующего расчетному.

Начиная со второго месяца аренды, неполучение Арендатором счета не освобождает его от обязанности своевременной уплаты Постоянной составляющей Арендной платы.

Обеспечительный взнос определяется Сторонами в сумме равной 2 (двум) месяцам Постоянной арендной платы.

1. Переменная составляющая Арендной платы - часть Арендной платы, подлежащая уплате Арендатором в порядке, определенном Договором, в качестве возмещения расходов Арендодателя на обеспечение Объекта аренды Арендатора коммунальными услугами.
2. Переменная составляющая Арендной платы определяется расчетным путем и включает в себя возмещение следующих расходов Арендодателя (коммунальные услуги):

— стоимость электроэнергии, потребляемой Арендатором (с учетом затрат Арендодателя);

— стоимость горячего и холодного водоснабжения, потребляемого Арендатором, с учетом затрат Арендодателя;

- вывоз мусора.

— стоимость отопления, определяемая расчетным путем пропорционально Площади Объекта аренды к общей площади помещений общежития, пригодных для сдачи в аренду.

1. Переменная составляющая Арендной платы оплачивается Арендатором по окончании оплачиваемого месяца отдельно на основании ежемесячно выставляемых Арендодателем счетов в течение 3 (трех) банковских дней с момента получения соответствующего счета.
2. Расчет размера коммунальных платежей производится на основании действующих тарифов поставщиков коммунальных услуг, в соответствии с выставленными ими счетами, с учетом затрат Арендодателя.
   1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также в случае повреждения Помещений и/или Здания и/или иного имущества Арендодателя, произошедшего по вине Арендатора, или иного нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, приведших к нарушению прав и интересов Арендодателя, Арендодатель имеет право вычесть из Обеспечительного взноса соответствующие суммы и пустить их в зачет по возмещению Арендодателю любого ущерба, нанесенного по вине Арендатора, и по возмещению всех сумм, которые Арендатор окажется должным Арендодателю для восстановления нарушенного права Арендодателя, а также его убытков.
   2. О фактах и суммах, произведенного в соответствии с настоящим Договором зачета из обеспечительного взноса, Арендодатель уведомляет Арендатора в течение 5 (пяти) рабочих дней, со дня проведения зачета. Арендатор обязан в течение 10 (десяти) банковских дней со дня уведомления Арендодателем о произведенном зачете произвести платеж на расчетный счет Арендодателя для восполнения Обеспечительного взноса, равный сумме произведенного зачета.

3.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

3.11. Стороны договорились, что до обмена оригиналами документов (в том числе Договором, дополнительными соглашениями, Актами сдачи-приемки оказанных услуг, счетами, претензиями, письмами, уведомлениями и т. д.), документы, полученные через сеть Интернет по электронным адресам, указанным в настоящем Договоре, считаются действительными и имеют юридическую силу.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА
   1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. и действует по «31» декабря 2020 г. включительно.
   2. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять Помещения по Акту приемки-передачи. Стороны обязаны подписать Акт приема-передачи помещения не позднее «18» января 2020 г.

Акт приемки-передачи подтверждает факт передачи Помещений Арендодателем и его приемки Арендатором, а также подтверждает размер площади и фактическое состояние Помещений.

* 1. При надлежащем исполнении Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, стороны договорились подписать договор аренды Помещений на срок 11 месяцев (далее — Новый договор аренды). Условия Нового договора аренды должны быть согласованы Сторонами не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения Срока аренды. При этом, Стороны согласовали заключение Нового договора аренды с условием ежегодной индексации Постоянной составляющей Арендной платы раз в год не более чем на 10 (Десять)% относительно размера Постоянной составляющей Арендной платы настоящего Договора.
  2. Договор не подлежит государственной регистрации.
  3. Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении арендуемых Объектов как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном расторжении настоящего Договора и сдать объекты по акту в исправном состоянии.
  4. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.
  5. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и, в случае достижения согласия Сторон, оформляются дополнительным соглашением. При не достижении согласия Договор действует на прежних условиях.
  6. После истечения срока действия настоящего Договора и если Арендатор не воспользуется своим преимущественным правом на его продление, а также при прекращении действия настоящего Договора по другим основаниям, Стороны подписывают Акт о передаче объектов недвижимости от Арендатора Арендодателю.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, Стороны несут взаимную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. В случае несвоевременной передачи Арендодателем объекта аренды или его части Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки передачи.
   3. В случае нарушения сроков оплаты, установленных в п. 3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от суммы несвоевременно произведенного платежа за каждый день просрочки.

1. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ
   1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие из настоящего Договора, а также в связи с ним, разрешаются путем переговоров.
   2. В случае если споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде по месту нахождения Арендодателя.
   3. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров является обязательным. Срок ответа на претензию составляет 10 календарных дней с момента её получения Стороной.
   4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

1. ФОРС-МАЖОР
   1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение условий настоящего Договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, разрушительные явления природы, катастрофы, аварии, эпидемии, гражданские волнения, акты государственной власти, то сроки выполнения обязательств по данному Договору продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства. Стороны немедленно сообщают друг другу о начале и об окончании форс-мажорных обстоятельств.
   2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы указанных в п. 7.1. настоящего Договора.
2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ
   1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
   2. Стороны вправе в дополнительном соглашении к настоящему Договору оговорить иные условия.
   3. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного на то согласия другой Стороны.
   4. Ответственное лицо ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»: Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **ООО «Экостройсервис»**  Юридический адрес:  123100, г. Москва, наб. Пресненская, д.10,  стр.2., эт.11, пом.97, ком.2, оф.92.  Почтовый адрес: 629300, Тюменская область,  ЯНАО, г. Новый Уренгой, ГУПС, а/я 1135  ИНН 8904043789  КПП 770301001  ОГРН 1048900302252  ОКПО 73159464  ОКВЭД 41.20  Западно-Сибирский Банк ПАО Сбербанк  к/с 30101810800000000651  р/с 40702810067400001860  БИК 047102651  Тел. 89581646501/8(3494) 939535  Генеральный директор  ООО «Экостройсервис"  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Х.Ю. Газгиреев | **Арендатор:**  **ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_»**  Директор  ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к Договору аренды № /\_\_/20-АН

от \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**АКТ**

**приема-передачи**

г. Новый Уренгой «\_\_» января 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Экостройсервис»**, именуемое в дальнейшем **"Арендодатель"**, в лице Генерального директора Газгиреева Хаваша Юшаавича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны , и **Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_**», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, составили настоящий АКТ о нижеследующем:

* 1. Арендатор передал, а Арендодатель принял объект недвижимости:

- часть здания в количестве **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.**, расположенное по адресу: Ямало - Ненецкий автономных округ, г. Новый Уренгой, Восточная промзона.

1.2.Передаваемое в аренду имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 № 41/07, о чем 15.05.2007 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 89-72-37/018/2007-309, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 72НК 313817.

1.3.Техническое состояние вышеуказанного имущества на момент его передачи: передаются в исправном состоянии, пригоден к эксплуатации и соответствует условиям договора.

1.4.Настоящий Акт составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора № /01/20-АН от «\_\_\_» января 2020 года.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Генеральный директор  ООО «Экостройсервис"  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Х.Ю. Газгиреев | Арендатор:  Директор  ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |